



PENMARC'H

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

Règlement : Pièce écrite

Finistère

Arrêté le : 25 mai 2007
Approuvé le : 02 avril 2010
Rendu exécutoire le : 21 mai 2010

Sommaire

Introduction

Titre 1	Dispositions générales	p.3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 Règlement applicable à la zone U	p.7
	Chapitre 2 Règlement applicable à la zone Ui	p.23
	Chapitre 3 Règlement applicable à la zone UL	p.31
	Chapitre 4 Règlement applicable à la zone UP	p.40
Titre 3	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 Règlement applicable à la zone 1AU	p.48
	Chapitre 2 Règlement applicable à la zone 1AUi	p.64
	Chapitre 3 Règlement applicable à la zone 2AU	p.73
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles A	p.75
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles N	p.85
annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables	p.98
annexe 2	Liste des éléments de patrimoine (L.123-1-7°)	p.99

Introduction

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc... ;
2. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
4. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
5. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
6. les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration:

1. l'édification de clôtures.
2. les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 c) du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
5. les travaux ayant pour effet de détruire des éléments de patrimoine identifiés au document graphique (en application de l'article L.123-1-7° et de l'article L.430-1 d° du code de l'urbanisme et la destruction ou les interventions sur talus (modification du tracé, du profil, dessouchage, ...)
6. les carrières

Titre 1

Dispositions générales

Article 1er. - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la Commune de Penmarc'h

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols

En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code demeurent applicables.

Article 3 - Adaptations mineures.

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."
(extrait de l'article L 123 - 1 du Code de l'Urbanisme)

Article 4. - Division du territoire en zones

Le territoire de Penmarc'h couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones

- les zones urbaines U, répondant aux critères de l'article R.123-5,
- les zones à urbaniser AU, répondant aux critères de l'article R.123-6,
- les zones agricoles A, répondant aux critères de l'article R.123-7,
- les zones naturelles et forestières N, répondant aux critères de l'article R.123-8,

Les zones urbaines U,

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- la **zone U**, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone Ui**, zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles,
- la **zone Uistep**, destinée à recevoir les installations nécessaires aux traitements des eaux usées
- la **zone UL**, zone à vocation d'activités sportives et de loisirs.
- la **zone UP**, zone à vocation d'activités portuaires.

Les zones à urbaniser AU,

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 3 du présent règlement sont :

- la **zone 1AU**, zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone 1AUi**, zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales et industrielles,
- la **zone 2AU**, zone à urbaniser (moyen ou long terme)

Les zones agricoles A,

dont le règlement est défini dans le chapitre unique du titre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles N,

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 5 du présent règlement sont :

- la **zone N** zone naturelle,
- la **zone NL**, zone naturelle destinée à l'accueil touristique sous forme d'hébergement léger,
- la **zone Na**, zone couvrant les installations du vivier de Loacarec, exclues des espaces remarquables littoraux (Ns),
- la **zone Ns (Nsm en mer)**, zone répondant aux critères de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur de chaque zone, peuvent être créés des secteurs ayant un règlement spécifique, ces secteurs spéciaux sont indiqués en tête des chapitres concernés.

Les documents graphiques font apparaître également :

- les *emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les terrains classés par le plan comme *espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer* ;
- les éléments de paysages, monuments, sites, etc...à protéger ou à mettre en valeur ;
- toutes autres informations susceptibles d'avoir une incidence sur le droit des sols et notamment celles mentionnées à l'article R.123-11

Article 5. - Zones humides

Dans les zones humides, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.

Titre 2

Dispositions applicables aux

zones urbaines

Le titre 2 présente le règlement applicable aux

zones **U**, zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

zone **Ui**, zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou industrielles,

zone **UL**, zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs,

zone **UP**, zone urbaine à vocation d'activités portuaires.

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone U

La zone **U** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 3 zones :

La zone **Ua** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu et occasionnellement en ordre discontinu.

La zone **Ub** correspond à un type d'urbanisation moyennement dense, en ordre continu ou discontinu.

La zone **Uc** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu.

article U.1 - U.2

Article U.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une déclaration préalable, ainsi que ceux autorisés à l'article U.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage.
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article U.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
3. Les parcs d'attraction et les aires de stockage des véhicules, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Autre condition : le long des portions de voies repérées dans le document graphique du règlement, les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, par la montée de la nappe phréatique, ou par submersion marine, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur sera interdite.

article U.3

Article U.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

article U.4

Article U.4 **Desserte par les réseaux**

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1 du règlement de voirie des routes départementales.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (souterrain ou bien intégrés visuellement à la construction principale) sont fortement recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales est interdite.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

articles U.5 - U.6

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'étude agréé.

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. zone Ua

Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement**

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, il pourra être imposé un mur de clôture en limite d'emprise pour assurer la continuité du bâti.

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

2. zone Ub

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul compris entre **0 et 10 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20

En agglomération, un espace devra être aménagé entre l'entrée du garage et l'emprise publique pour permettre le stationnement d'un véhicule. Lorsque le garage est perpendiculaire à la voirie ce recul sera de 5 m au minimum.

3. zone Uc

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

article U.6 suite

4. Par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable à la RD n°785)
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 53 et 80)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

5. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, ZAC,...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

article U.7

Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. zone Ua et zone Ub

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, dans ce cas la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou à l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Au delà d'une bande de 15 mètres et sur les voies privées, les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

2. zone Uc

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Outre les dispositions ci-dessus, dans les trois premiers mètres à compter de la limite séparative, les constructions pourront être autorisées sous réserve que la hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 3 mètres et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 6 mètres.

De plus, Les constructions pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives dans le cas où ce recul permettrait de préserver un talus ou une haie.

3. zone Ua, Ub et Uc

Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

articles U.8 - U.9 - U.10

Article U.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article U.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article U.10 **Hauteur maximale des constructions**

1. zone Ua et zone Ub

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

6 mètres à l'aplomb des façades, ni **11 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif seule la hauteur au faîtage est impérative

2. zone Uc

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

3,50 mètres à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif seule la hauteur au faîtage est impérative.

Les constructions couvertes d'un toit plat ou à très faible pente devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit formé par un plan vertical de 3,00 mètres prolongé par un plan à 45° et limité à une hauteur de 8 mètres.

U.10 suite

3. Dispositions communes aux zones Ua, Ub et Uc

- a.** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
 - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...).
- Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- b.** Les règles des paragraphes 1 à 3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- c.** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, phare etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

article U.11

Article U.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords** **Protection des éléments de paysage**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

1. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel.
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant de nombreux décrochements.
- La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés).
- Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente porche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire).
- De faibles débords de toiture (<20 cm) à l'égout.
- Des cheminées au sommet d'un ou des pignons.
- Des châssis en rampant de toiture encastres au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade.
- La réalisation de bardages, de pignons et de souches de cheminées, d'aspect ardoise, est interdite.
- Des pignons peu percés, et d'une largeur de l'ordre de 8 mètres.
- Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus haut que large.
- Des murs en maçonnerie enduite de ton blanc, blanc cassé ou crème sont recommandés.
- Des murs de moellons de granit rejointoyés.

article U.11 suite

- b. Les constructions d'expression contemporaine** devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. L'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- c. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

2. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera exceptionnellement toléré pour les locaux professionnels et les abris inférieurs à 10 m²)

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

article U.11. suite

3. Clôtures.

a. Matériaux et aspect :

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.
 - en site naturel prédominance de la végétation.
 - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
2. Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
 - des murets de parpaing enduits (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
 - des murs de pierre ou de parpaings enduits.
 - des palissades de bois tressé.
 - les grillages métalliques rigides.
4. feront l'objet d'interdiction :
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
 - les éléments en béton préfabriqué.
 - les palissades de bois tressé sur les voies et placettes.

b Hauteur :

1. Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :
 - dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1,00 mètre**.
 - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à **1,20 mètre**.
 - dans la zone Ua, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur pourra être supérieure à **1,80 mètre** au dessus du niveau de la rue.
2. Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder **1 m 80**, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

article U.11. suite

4. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage, ...) ou de modification du paysage (butte, excavation...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

article U.13

Article U.13 **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigée.

Sauf raisons techniques ou contexte urbain contraires, les autorisations de lotir devront prévoir la réalisation de talus planté en limite des espaces publics et en périphérie de l'opération
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées. Les essences locales seront privilégiées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

article U.14

Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

1. Zones Ua, Ub, Uc : C.O.S. maximal, surfaces à vocation d'habitat

Pour la zone **Ua** : il n'est pas défini de C.O.S. maximal
pour la zone **Ub** : le C.O.S. maximal est de **0,50**
pour la zone **Uc** : le C.O.S. maximal est de **0,30**

2. Zones Ua, Ub, Uc : C.O.S. maximal, surfaces destinées à l'hôtellerie, restauration, commerces et autres activités

Pour la zone **Ua** : il n'est pas défini de C.O.S. maximal
pour la zone **Ub** : le C.O.S. maximal est de **1,00**
pour la zone **Uc** : le C.O.S. maximal est de **0,70**

En cas d'utilisation mixte du terrain, on utilisera la formule suivante :
$$\frac{\text{S.H.O.N. habitation}}{\text{c.o.s. habitation}} + \frac{\text{S.H.O.N. activité}}{\text{c.o.s. activité}} = \text{surface du terrain}$$

3. Dispositions diverses

Equipements publics : les normes ci-dessus définies ne sont pas applicables aux équipements publics tels que bâtiments scolaires, socio-culturels, sanitaires, etc...

Les normes définies ci-dessus peuvent être différentes dans les cas mentionnés à l'article R.123-10.

Pour les logements sociaux bénéficiant d'un financement de l'Etat, un dépassement des normes définies ci-dessus sera admis sous réserve du respect des conditions définies à l'article L.127-1.

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone Ui

La zone **Ui** est destinée à recevoir les activités à caractère industriel ou artisanal dont incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur particulier :

- **Ui step**, destinée à recevoir les installations nécessaires aux traitements des eaux usées.

article Ui.1 - Ui.2

Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

A- Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois par an consécutif ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les parcs d'attraction et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

B. **En secteur Ui step**, est en plus interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée.
5. Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
7. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
8. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
9. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
10. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
11. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Autre condition : le long des portions de voies repérées dans le document graphique du règlement, les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004.

2. Sont admis dans le secteur Ui step : Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

article Ui2 - Ui.3

3. En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, par la montée de la nappe phréatique, ou par submersion marine, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur sera interdite.

Article Ui.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

articles Ui.4 - Ui.5

Article Ui.4 Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article Ui.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

article Ui.6

Article Ui.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD n° 785)
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 53 et 80)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

articles Ui.7 - Ui.8 -Ui.9

Article Ui.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article Ui.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie

Article Ui.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

articles Ui.10 - Ui.11

Article Ui.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

2. Clôtures

Clôtures sur voie :

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives :

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

3. Protection des éléments de paysage

Aucune règle n'est définie

articles -Ui.12 - Ui.13 - Ui.14

Article Ui.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ui.13 Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées). Les essences locales seront privilégiées.
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Article Ui.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Chapitre 3

Règlement applicable à la zone UL

La zone **UL** est destinée à recevoir les structures d'accueil touristique et les activités de sports ou de loisirs.

La zone UL comporte une zone **ULh** à vocation d'hébergements touristiques sous forme de camping-caravaning.

La zone ULh comporte un secteur **ULh.as**.

Sauf indication contraire, les dispositions de la zone UL s'applique à la zone ULh et à son secteur ULh.as

article UL.1 - UL.2

Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation conforme à l'article UL.2.

Article UL.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Dans la zone UL

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les terrains de sport, les installations liées aux sports et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives
2. Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à d'un ensemble sportif.

article UL.2 suite

2. **Dans la zone ULh** (hormis le secteur ULh.as)

Sont admis,

1. Les terrains de camping et de caravanage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant.
2. Les terrains de jeux, les installations sportives (piscine tennis, ...) et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'exploitation d'un terrain de camping –caravaning.
4. Les installations et constructions liées à la pratique de la voile, telles que hangar de stockage, salle de cours, vestiaires, sanitaires, etc...

Dans le secteur **ULh.as** sont admis,

sous réserve de respecter, par leur localisation et leur aménagement les préoccupations d'environnement, et les dispositions du Plan de Prévention des Risques, les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à autorisation préalables à l'exclusion des aménagements destinés

- à l'accueil touristique ou de loisirs sous forme d'habitat dense à caractère non privatif (villages de vacances ou P.R.L)
- à l'accueil de mobil-homes ou d'habitations légères de loisirs.

3. En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, par la montée de la nappe phréatique, ou par submersion marine, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur sera interdite.

article UL.3

Article UL.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

articles UL.4 - UL.5

Article UL.4 Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article UL.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

articles UL.6 - UL.7

Article UL.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Article UL.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction d'annexes non habitables, de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est également requis pour l'implantation des mobil-homes, et autres habitations légères de loisirs.

Dans le cas création de nouveaux terrains de camping ou de caravanage, ou dans le cas d'extension, de modification de terrains existant, le recul des emplacements par rapport aux limites séparatives devra être de 3 mètres au minimum

articles UL.8 -UL.9 - UL.10

Article UL.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article UL.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article UL.10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

3,50 mètres à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Toutefois, pour les bâtiments abritant des activités sportives ou à usage de salle polyvalente ou de spectacle, les hauteurs maximales admises seront de **5 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faîtage.

article UL.11

Article UL.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**
Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Aucune règle n'est définie.

articles UL.12 - UL.13 - UL.14

Article UL.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UL.13 **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées). Les essences locales seront privilégiées.
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire ou de l'autorisation d'aménagement un terrain de camping - caravanning.

Article UL.14 **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Chapitre 4

Règlement applicable à la zone UP

La zone **UP** est destinée à recevoir les activités portuaires et maritimes.

Elle comporte un secteur **UPh** destiné à recevoir les équipements d'intérêt général notamment ceux liés à la sécurité maritime.

Sauf indication contraire, les dispositions de la zone UP sont applicables au secteur UPh.

article UP.1 - UP.2

Article UP.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.

Article UP.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés liés à la pêche.
2. Les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés liés à l'exploitation et à l'animation du port.
3. les ouvrages, bâtiments ou équipements publics liés à la sécurité maritime, la défense nationale, les transmissions,
4. Les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés liés à la plaisance.
5. Les constructions à usage industriel ou artisanal.
6. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve d'être liées aux activités portuaires et maritimes constituant la vocation de la zone.
7. Les installations liées aux activités portuaires et maritimes constituant la vocation de la zone.
8. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée
9. Les travaux d'entretien du port, et aménagements de défense contre l'action de la mer.
10. Les modifications et extensions de constructions existantes, d'un type ou non autorisé dans la zone, sous réserve que l'activité portuaire ne soit pas compromise.
11. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
12. Les exhaussements et affouillements liés à l'activité portuaire ainsi que ceux liés à la régulation des eaux pluviales.
13. En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, par la montée de la nappe phréatique, ou par submersion marine, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur sera interdite.

Article UP.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
3. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

articles UP.4 - UP.5

Article UP.4 Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article UP.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

article UP.6 à UP.10.

Article UP.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques**

Aucune règle n'est définie

Article UP.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Aucune règle n'est définie

Article UP.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article UP.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article UP.10 **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie.

article UP.11

Article UP.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**
Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

2. Clôtures

Clôtures sur voie et sur limites séparatives :

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Suivant le contexte, il pourra être demandé de compléter la clôture par un écran végétal.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

3. Protection des éléments de paysage

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

articles UP.12 –UP.13 -UP.14

Article UP.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UP.13 **Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

Aucune règle n'est définie.

Article UP.14 **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Titre 3

Dispositions applicables aux

zones à urbaniser

Le titre 3 présente le règlement applicable aux

zones **1AU**, zones à urbaniser à vocation d'habitat
et d'activités compatibles avec l'habitat,

zones **1AUi**, zones à urbaniser à vocation d'activités,

zone **2AU**, zone à urbaniser à moyen ou long terme,
Les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et
d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une
capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans
l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera
subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local
d'Urbanisme.

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone 1AU

La zone **1AU** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 2 zones :

- La zone **1AUb** correspond à un type d'urbanisation moyennement dense,
- La zone **1AUC** correspond à un type d'urbanisation future aérée.

Les zones 1AU sont opérationnelles immédiatement car elles disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranche de 0,5 ha minimum.

Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des orientations d'aménagement.

articles 1AU.1 - 1AU.2

Article 1AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une déclaration préalable, ainsi que ceux autorisés à l'article 1AU.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- respect de la cohérence des dispositions de la Partie Graphique du règlement,
- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- le financement de cette viabilité sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, par la montée de la nappe phréatique, ou par submersion marine, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur sera interdite.

Peuvent être admis :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
3. Les parcs d'attraction et les aires de stockage des véhicules, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Autre condition : le long des portions de voies repérées dans le document graphique du règlement, les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranche de 0,5 ha minimum. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

article 1AU.3

Article 1AU.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

articles 1AU.4 - 1AU.5

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1 du règlement de voirie des routes départementales.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (souterrain ou bien intégrés visuellement à la construction principale) sont fortement recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales sera interdite.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

articles 1AU.5 - 1AU.6

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'étude agréé.

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. zone 1AUb

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise **entre 0 et 10 mètres** de l'alignement existant.

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

2. zone 1 AUc

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20.

article 1AU.6 suite

3. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD n° 785)
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 53 et 80)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

4. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

article 1AU.7

Article 1AU.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. zone 1AUb

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

2. zone 1AUc

Les constructions principales seront édifiées avec un recul **minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Outre les dispositions ci-dessus, dans les trois premiers mètres à compter de la limite séparative, les constructions pourront être autorisées sous réserve que la hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 3 mètres et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 6 mètres.

De plus, Les constructions pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives dans le cas où ce recul permettrait de préserver un talus ou une haie.

3. zones 1AUb et 1 AUc

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères. (nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

articles 1AU.8 - 1AU.9 - 1AU.10

Article 1AU.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article 1AU.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article 1AU.10 **Hauteur maximale des constructions**

1. zone 1AUb :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

6 mètres à l'aplomb des façades, ni **11 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif, seule la hauteur au faîtage est impérative

2. zone 1AUc :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

3,50 mètres à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif, seule la hauteur au faîtage est impérative.

Les constructions couvertes d'un toit plat ou à très faible pente devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit formé par un plan vertical de 3,00 mètres prolongé par un plan à 45° et limité à une hauteur de 8 mètres.

article 1AU.10 suite

4. Dispositions communes aux zones 1AUb et 1AUc

- a.** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
 - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
- Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- b.** Les règles des paragraphes 1 à 3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- c.** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

article 1AU.11

Article 1AU.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**
Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

1. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel.
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant de nombreux décrochements.
- La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés).
- Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente porche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire).
- De faibles débords de toiture (<20 cm) à l'égout.
- Des cheminées au sommet d'un ou des pignons.
- Des châssis en rampant de toiture encastés au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade.
- La réalisation de bardages, de pignons et de souches de cheminées, en ardoises naturelles est interdite.
- Des pignons peu percés, et d'une largeur de l'ordre de 8 mètres.
- Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus haut que large.

article 1AU.11 suite

- b. Les constructions d'expression contemporaine** devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. L'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- c. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

2. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera exceptionnellement toléré pour les locaux professionnels et les abris inférieurs à 10 m²)

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

article 1AU.11 suite

3. Clôtures.

a. Matériaux et aspect :

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.
 - en site naturel prédominance de la végétation.
 - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
2. Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
 - des murets de parpaing enduits (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
 - des murs de pierre ou de parpaings enduits.
 - des palissades de bois tressé.
 - les grillages métalliques rigides.
4. feront l'objet d'interdiction :
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
 - les éléments en béton préfabriqué.
 - palissades de bois tressé sur les voies et placettes.

b Hauteur :

1. Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :
 - dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1,00 mètre**.
 - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à **1,20 mètre**.
2. Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder 1 m 80.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

article 1AU.11 suite

4. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage, ...) ou de modification du paysage (butte, excavation...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

article 1AU.12

Article 1AU.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

1. Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
 - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage)
 - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement
 - pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.B. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
 - moins de 150 m² : une place pour 30 m²
 - au delà de 150 m² : 1 place par 30 m²
 - pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics
1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
 - pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:
1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.B.

 - pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place par chambre en secteur Uc;
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 10 m²
 - Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

Article 1AU.13 **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigée.

Sauf raisons techniques ou contexte urbain contraires, les autorisations de lotir devront prévoir la réalisation de talus planté en limite des espaces publics et en périphérie de l'opération

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées. Les essences locales seront privilégiées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

article 1AU.14

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

1. Zones 1AUb, 1AUc : C.O.S. maximal, surfaces à vocation d'habitat

pour la zone **1AUb** : le C.O.S. maximal est de **0,70**
pour la zone **1AUc** : le C.O.S. maximal est de **0,30**

2. Zones 1AUB, 1AUc : C.O.S. maximal, surfaces destinées à l'hôtellerie, restauration, commerces et autres activités

pour la zone **1AUb** : le C.O.S. maximal est de **1,00**
pour la zone **1AUc** : le C.O.S. maximal est de **0,70**

En cas d'utilisation mixte du terrain, on utilisera la formule suivante :
$$\frac{\text{S.H.O.N. habitation}}{\text{c.o.s. habitation}} + \frac{\text{S.H.O.N. activité}}{\text{c.o.s. activité}} = \text{surface du terrain}$$

3. Dispositions diverses

Equipements publics : les normes ci-dessus définies ne sont pas applicables aux équipements publics tels que bâtiments scolaires, socio-culturels, sanitaires, etc...

Les normes définies ci-dessus peuvent être différentes dans les cas mentionnés à l'article R.123-10.

Pour les logements sociaux bénéficiant d'un financement de l'Etat, un dépassement des normes définies ci-dessus sera admis sous réserve du respect des conditions définies à l'article L.127-1

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone 1AUi

La zone **1AUi** est destinée à recevoir les activités artisanales, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat.

articles 1AUi.1 - 1AUi.2

Article 1AUi.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUi.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les parcs d'attraction et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Article 1AUi.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- respect de la cohérence des dispositions du Partie Graphique du règlement
- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- le financement de cette viabilité sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUi.1
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée
5. Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone, sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
7. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
8. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
9. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
10. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
11. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

articles 1AUi.2 suite - 1AUi.3

Autre condition : le long des portions de voies repérées dans le document graphique du règlement, les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 sont applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004.

Article 1AUi.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article 1AU.i.4 **Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1 du règlement de voirie des routes départementales.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

articles 1AUi.5 - 1AUi.6

Article 1AUi.5 **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUi.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.
2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD n° 785)
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 53 et 80)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité

articles 1AUi.7 - 1AUi.8 - 1AUi.9

Article 1AUi.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article 1AUi.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie

Article 1AUi.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

articles - 1AUi.10 - 1AUi.11

Article 1AUi.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUi. 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

2. Clôtures

Clôtures sur voie :

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

article 1AUi suite

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Aucune règle n'est définie.

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

articles 1AUi.12 - 1AUi.13 - 1AUi.14

Article 1AUi.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article 1AUi.13 **Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées). Les essences locales seront privilégiées.
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Article 1AUi.14 **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Chapitre 4

Règlement applicable à la zone 2AU

La zone **2AU** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme.
Cette zone regroupe deux zones, la **2AU** et la zone **2AUi**.

Dans cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du P.L.U.

Toutefois, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU.2 peuvent être admises si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

articles 2AU.1 à 2 AU.14

Article 2AU.1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.

Article 2AU.2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur, et que la capacité des réseaux le permette, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
5. La restauration, avec changement de destination, d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.
6. L'extension d'une habitation ou d'un bâtiment restauré.
7. L'extension des constructions existantes à usage d'activités sous réserve qu'elle n'induisse pas une augmentation sensible des nuisances incompatibles avec l'aménagement ultérieur de la zone
8. La construction de garage, abri de jardin ou autre dépendance non habitable, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture.
9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette disposition est applicable qu'il s'agisse d'un bâtiment d'un type autorisé dans la zone ou non.
10. Sur les parcelles non bâties, les constructions strictement liées aux activités de jardinage, sans installation sanitaire fixe, dont la superficie au sol n'excède pas 20 m² et dont la hauteur au faitage est inférieure à 2,50 m.

Articles 2AU.3 à 2AU.14

Dans le cas d'occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU.2, il sera fait application des dispositions définies dans les articles 1AU.3 à 1 AU.14

Titre 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

Le titre 4 présente le règlement applicable aux

zones **A**, zones agricoles, zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Nota : le titre 4 est composé d'un chapitre unique.

Chapitre unique

Règlement applicable à la zone A

La zone **A** est une zone agricole, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

articles A.1 - A.2

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation agricole et aux services publics et à l'exception de celles admises à l'article 2.
2. les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible de compromettre les activités agricoles présentes dans la zone.
6. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping liées à une exploitation agricole
7. Toutes constructions y compris celles inférieures à 20 m² sur des parcelles vierges de toutes constructions. (Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions ou annexes liées aux exploitations agricoles.)

Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve du respect des contraintes économiques et environnementales des activités agricoles présentes dans la zone;

sous réserve des dispositions législatives et réglementaires relatives aux reculs réciproques des bâtiments agricoles et des constructions à usage d'habitation ou occupées par des tiers;
et plus particulièrement du respect de l'article L.111-3 du code rural:

peuvent être autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de fonction de l'exploitant ; On entend par « **logement de fonction** » des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation, ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti.
Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.
4. Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
5. Le changement de destination de bâtiments agricoles en gîtes ruraux dans la mesure où ces gîtes constituent un complément à une exploitation existante dans la zone.
6. Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire mentionnés à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme.

Autre condition : le long des portions de voies repérées dans le document graphique du règlement, les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 sont applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004.

article A.3

**Article A.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

articles A.4 - A.5

Article A.4 **Desserte par les réseaux**

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions neuves et aires imperméabilisées ne devront pas ruisseler sur la voie publique.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les constructions d'habitation ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, ...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.
Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.
Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article A.5 **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

article A.6

Article A.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues d'autres législations
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD n° 785)
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 53 et 80)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

articles A.7 - A.8 - A.9

Article A.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues d'autres législations
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article A.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article A.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

articles - A.10 - A.11

Article A.10 **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie.

Article A.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords** **Protection des éléments de paysage**

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

articles A.11 suite - A.12

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage, ...) ou de modification du paysage (butte, excavation...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article A.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

articles A.13 - A.14

Article A.13 **Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées). Les essences locales seront privilégiées.

2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Article A.14 **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Titre 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

Le titre 5 présente le règlement applicable

à la zone **N**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Nota : le titre 5 est composé d'un chapitre unique.

Chapitre unique

Règlement applicable à la zone N

La zone naturelle regroupe les zones suivantes :

La zone **N**, zone naturelle et forestière, n'ayant pas une forte valeur agronomique, et accueillant ponctuellement des occupations du sol non naturelles telle que habitations, ateliers, hangar, carrière, etc...

La zone N comporte un secteur **Na** couvrant les installations du vivier de Locarec, exclues des espaces remarquables littoraux (Ns).

La zone **NL**, zone naturelle destinée aux loisirs et à l'accueil touristique.

La zone **Ns (Nsm en mer)**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel en application des articles L.146-6 et R.146-1.

articles N.1 - N.2

Article N.1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Zone N

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
6. L'ouverture et l'extension de carrières.
7. Toutes les opérations d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises à l'article N.2.
8. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc. en particulier dans les zones humides

2. Zone NL, zone Nm, zone Ns

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2

article N.2

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Equipements d'intérêt général

Sont admises, en **zones N et NL**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées.

2. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexe qui leur sont liées.

Peuvent être admis en **zone N**, sous réserves,

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural
- de la capacité des réseaux existants,

1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. Le changement de destination des habitations
3. La restauration d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel, ainsi que l'extension de ces bâtiments restaurés, cette extension sera inférieure à 30 % de la S.H.O.B. du bâtiment restauré à la date d'approbation du P.L.U.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, (à l'exception des ouvrages et bâtiments publics)
4. L'extension mesurée d'une habitation en continuité avec le bâti, sauf raison technique contraire justifiée, dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale; la S.H.O.N. de cette extension ne sera supérieure à 30 % de la S.H.O.N. à la date d'approbation du P.L.U.
5. La construction de garage, abri de jardin ou autre annexe non habitable, d'une S.H.O.B. maximale de 30 m², sur des parcelles recevant une habitation, sous réserve que cette construction soit réalisée à proximité de l'habitation.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, (à l'exception des ouvrages et bâtiments publics)
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.

article N.2 suite

3. Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis en **zone N (à l'exclusion des zones NL et Ns)** sous réserve du respect de la vocation de la zone :

1. La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone.
2. L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.
3. Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou parcs d'attraction (R.442-a).
4. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une l'exploitation agricole ou une entreprise horticole, dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
5. La réaffectation des bâtiments agricoles pour le garage collectif de caravane et/ou de bateaux, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
6. L'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées. Est également admis la remise en état de carrières désaffectées ainsi que tous les travaux de terrassements ou remblaiements nécessaires à la réhabilitation des lieux.
7. Les constructions liées et nécessaires au sport équestre, tes que manège, poney club, écuries, remise à fourrage, garage de véhicules, ...
8. Les chenils, les constructions destinées au gardiennage d'animaux domestiques, et autres bâtiments susceptibles d'apporter des nuisances.
9. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

article N.2 suite

4. Secteur Na de la zone N

Outre les occupations et utilisations décrites au "1" du présent article, peuvent être admises les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du vivier de Locarec.

5. zone NL

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

1. Le stockage de bateaux et les installations légères nécessaires au nautisme
2. Les aires de jeux

6. Sont autorisés dans la zone Ns (Nsm en mer):

*Art. * R. 146-2.- *(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

- a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- b) *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- c) *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- d) *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 — *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
 — *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

7. Il est rappelé que la coupe des plantes « aréneuses » est soumise à autorisation.

article N.3

Article N.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

articles N.4 - N.5

Article N.4 **Desserte par les réseaux**

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire

Article N.5 **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

article N.6

Article N.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD n° 785)
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 53 et 80)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

3. Par rapport aux **emprises publiques autres que les voies communales et routes départementales** :

Aucune règle n'est définie.

articles N.7 - N.8 - N.9

Article N.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Article N.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article N.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

articles - N.10 - N.11

Article N.10 **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie.

Article N.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords** **Protection des éléments de paysage**

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable

Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

articles N.11 suite

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, dessouchage, ...) ou de modification du paysage (butte, excavation...) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

articles N.12 - N.13 - N.14

Article N.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Des aires de stationnements correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées). Les essences locales seront privilégiées.
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Article N.14 **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

annexe 1

Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables

En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code de l'urbanisme demeurent applicables.

ARTICLE R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre du L.123-1 –7°

Rappel : Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Manoir de Kérouzy, venelle Romain Rolland
Manoir de Pors Lambert, venelle de Pors Lambert (XVIe siècle)
Vestiges de moulin à vent, rue du 8 mai 1945
Vestiges de moulin à vent, rue Ar Veil
Château des goélands (1888)
Hôtel de Bretagne, rue Pierre Sémard (fin du XIXe siècle)

Les croix et calvaires de

Kergadien (Haut Moyen Age)
Kerity, croix-de-Port-de-Bouc (XVIIe siècle)
Lescors (1618)
Saint Guénolé, à l'Ouest de la plage de Pors Carn (XVIe siècle)
Saint Guénolé, Méjou Kervédal